
Jens Bergs Vej ApS

Østre Strandvej 6, 9990 Skagen

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 29 38 95 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2018

Steen Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Jens Bergs Vej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 31. maj 2018

Direktion

Steen Jørgensen

Bestyrelse

Peter Huuse Sørensen
formand

Jens Lundgren Olesen

Jens Petri Petersen

Steen Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jens Bergs Vej ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jens Bergs Vej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, afsnit "fortsat drift", hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigel-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 31. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Marianne Fog Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne21405

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jens Bergs Vej ApS Østre Strandvej 6 9990 Skagen CVR-nr.: 29 38 95 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederikshavn
Bestyrelse	Peter Huuse Sørensen, formand Jens Lundgren Olesen Jens Petri Petersen Steen Jørgensen
Direktion	Steen Jørgensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Grønbæk/Huuse Rådhusstorvet 4 8900 Randers
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Sct. Laurentiivej 36 9990 Skagen

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Jens Bergs Vej ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 512.233, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 6.644.753.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsens forventer, at selskabskapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening kombineret med gældskonvertering mv., samt at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter til rådighed for regnskabsåret 2018 i form af støtterklæringer fra kapitalejere.

Selskabets nuværende og udvidede kreditfaciliteter er nødvendige for, at selskabet kan fortsætte driften.

Ledelsen foretager løbende en vurdering af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, herunder indhentes med passende mellemrum en ekstern valuarvurdering, senest pr. 31. december 2014.

Der henvises til note 1 "væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger" i regnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		334.403	409.488
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		334.403	409.488
Afskrivning på materielle anlægsaktiver	2	-26.755	-39.959
Resultat før finansielle poster		307.648	369.529
Finansielle omkostninger	3	-819.881	-769.597
Resultat før skat		-512.233	-400.068
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-512.233	-400.068

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-512.233	-400.068
		-512.233	-400.068

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	5	10.080.000	10.080.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	113.963	77.178
Materielle anlægsaktiver		10.193.963	10.157.178
Anlægsaktiver		10.193.963	10.157.178
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	77.500
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Tilgodehavender		0	77.500
Omsætningsaktiver		0	77.500
Aktiver		10.193.963	10.234.678

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		180.000	180.000
Overført resultat		-6.824.753	-6.312.520
Egenkapital	6	-6.644.753	-6.132.520
Gæld til realkreditinstitutter		0	911.931
Kreditinstitutter		888.549	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	888.549	911.931
Gæld til realkreditinstitutter	8	0	108.729
Kreditinstitutter	8	1.281.329	1.309.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	24.000
Gæld til selskabsdeltagere		14.515.660	13.868.182
Anden gæld		89.178	104.426
Kortfristede gældsforpligtelser		15.950.167	15.455.267
Gældsforpligtelser		16.838.716	16.367.198
Passiver		10.193.963	10.234.678
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Fortsat drift

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening kombineret med gældskonvertering mv., samt at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter til rådighed for regnskabsåret 2015 i form af økonomisk støtteerklæring fra kapitalejere.

Selskabets nuværende og udvidede kreditfaciliteter er nødvendige for, at selskabet kan fortsætte driften.

Værdiansættelse af ejendomme

Ledelsen foretager løbende en vurdering af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, herunder indhentes med passende mellemrum en ekstern valuarvurdering, senest pr. 31. december 2014.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastbaseret model og et afkastkrav på 7-7,5%.

Ændringer de i forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene.

Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi for ejendomme er udtryk for det gældende markedsniveau.

Skatteaktiv

Selskabets skatteaktiv på TDKK 1.469 er ikke aktiveret, som følge af generel usikkerhed om, hvornår selskabet forventes at kunne udnytte det.

2 Afskrivning på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2017 DKK	2016 DKK
	26.755	39.959
	26.755	39.959

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	819.881	769.597
	819.881	769.597

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	1.634.846
Tilgang i årets løb	<u>63.540</u>
Kostpris 31. december	<u>1.698.386</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.557.648
Årets afskrivninger	<u>26.775</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.584.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>113.963</u>

5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	12.366.382
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>12.366.382</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-2.286.382</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.286.382</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.080.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	180.000	-6.312.520	-6.132.520
Årets resultat	0	-512.233	-512.233
Egenkapital 31. december	180.000	-6.824.753	-6.644.753

Selskabskapitalen består af 180 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Udskudt skatteaktiv

Materielle anlægsaktiver	190.933	185.098
Skattemæssigt underskud til fremførel	1.278.992	1.173.290
Overført til udskudt skatteaktiv	-1.469.925	-1.358.388
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.469.925	1.358.388
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.469.925	-1.358.388
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	431.035
Mellem 1 og 5 år	0	480.896
Langfristet del	0	911.931
Inden for 1 år	0	108.729
	0	1.020.660
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	636.983	0
Mellem 1 og 5 år	251.566	0
Langfristet del	888.549	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.281.329	1.309.930
	2.169.878	1.309.930

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.130.000	4.130.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.243.963	4.207.178
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Bergs Vej ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter forpagtnings- og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til forpagter/lejer har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme måles efter første indregning til dagsværdi. Måling til dagsværdi sker på basis af vurderinger fra eksterne valuarer eller konkrete handelspriser.

Årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelse under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver". Positive værdireguleringer indregnes i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende værdiansættelse til dagsværdi af investeringsejendomme. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.